

地籍調査 Q&A(よくあるご質問)

Q1 地籍調査で個人(民地)と個人(民地)の境界確定は、市(委託業者)が決めてくれるのですか？

A1 地籍調査は、あくまでも隣接しあう土地の地権者同士で決めた境界を確認し調査を行うもので、市役所等の第三者が民地境界を決定することは出来ません。よって地権者同士で十分協議するなどして境界を決めてください。

Q2 登記簿の面積と実際の面積が、多少違うのですが・・・？

A2 現在の登記簿の前は、土地台帳というものに面積(地積)が記載されていました。その面積とは、明治時代の稚拙な測量技術と、税金を徴収するための土地台帳法に伴う地積測量であったこと、またその作業の多くは土地の所有者自身によって行われたということから、土地の面積など精度に疑問を残す状態となっています。また、租税が関係する宅地や田畑に比べ、関係の薄い山林原野においては、より正確ではなかったと推察されます。したがって、近年土地の異動などで測量図を作成したものを除いて、ほとんどの場合、面積の違いが見受けられるようです。その面積をより正確にするのが地籍調査の目的の一つです。

Q3 土地登記簿に所有者の記載がない土地の調査についてはどうするの？

A3 所有権を認定するにあたっては、所有権を主張する者から所有権を推認させる資料・証言等を提出させ、所有権を有するとの推認が得られなければ、「白地」として処理することになります。

Q4 隣同士で境界の確認ができなかった時はどうなりますか？

A4 「筆界未定」となります。「筆界未定」の土地は白紙の地図のまま登記所に送付しますので、新しい公図に空白ができてしまいます。調査終了後は、たとえ話し合いがついたとしても、測量や登記関係の費用は所有者の自己負担となります。

Q5 もし筆界未定地になると、どのような損失がありますか？

- A5 例えば次のようなことがあげられます。
- 土地の売買や抵当権などを設定の際、他土地所有者の承諾が必要になる。
 - 相続、贈与、売要などで分筆する場合、分筆が非常に困難になる。
 - 合筆や農地転用が困難になる。
 - 筆界未定地を解除する場合、測量費などに相応の個人費用が必要になる。

Q6 立会いをせずに、今までと同じ内容で登記してほしい。

A6 国土調査法の規定により、所有者ならびに隣接所有者の土地境界の確認が必要です。もし立会いができなければ、市はその境界を測量できないため、「QA4」のように筆界未定で登記せざるを得ません。

Q7 調査費用の負担はありますか？

A7 この事業は国・県からの補助金および市の費用により行いますので、測量や登記手続きなど調査にかかる土地所有者の費用負担は無料です。ただし、一筆地調査の立会および地籍図等閲覧に伴う旅費等につきましては、個人負担となっております。

Q8 調査を行うと土地の面積が減る(増える)ことはありますか？

A8 過去の測量との精度の違いや誤差などから、多くの場合現在の登記面積より増減します。しかしながら本調査は新たな境界を決めるのではなく、確認していただいた境界を測量しなおすだけなので、数字上の増減はあっても、土地の物理的な目減りや広がりはありません。

Q9 調査の際、面積に変更があった場合に固定資産税は変わりますか？

A9 境界の確認ができた場合には、調査面積での登記を行いますので登記簿が書き改められた後、調査面積での課税となります。

Q10 塀などの構造物が公道等にせり出している、または通路構造物等が民地に食い込んでいる場合は、すぐに工事をするのですか。

A10 今回の調査はあくまで境界の確認であり、すぐに構造物などの工事を求める、または道路等の工事を行うことはありません。ただし、道路等の改修工事を行う際には、今回確認いただいた境界線に沿ってそれぞれ施工することになります。

Q11 登記上の地目と現地が合っていないので修正したいのですが。

A11 農地法上問題の無い範囲で地目を変更することができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。

Q12 分筆したいのですが。

A12 土地の一部が現況で別地目の場合や、同じ地目であっても溝・垣・塀等により区画されている場合には、分筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。

Q13 合筆したいのですが。

A13 隣り合っている土地の地目・所有者が同じ場合には、合筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。ただし、合筆については他に条件がありますので、詳しくは個別にお問い合わせください。

Q14 調査した面積は登記前に確認できますか？

A14 立会いの翌年に、「成果の閲覧」を実施しますので、その際にご確認をお願いいたします。日時・場所が決まりましたらご案内いたします。また、市外・県外など遠方にお住まいの方に対しては、調査結果を郵送にて確認頂く対応をとっております。

Q15 境界杭を誤って抜いた場合、また紛失した場合はどうするの？

A15 境界を示す杭はなるべく永久に残すようにしてください。勝手に抜いたり処分しないよう大切に扱ってください。子孫に安心して土地を引き継ぐためにも杭は大切に管理しましょう。なお、調査測量等が終わった時点で耕作等に支障がある場合は、設置した杭を刈り払い機等で切らないようさらに深く打ち込んでください。地籍調査完了後に境界杭を紛失した場合の復元は可能ですが、民地の境界杭復元に係る費用は個人でのご負担となります。(杭の座標は、串間市農地水産林政課地籍調査係で管理しています)

また、この他にも基準点を示す杭が各所に点在設置されていますが、あなたの境界を復元したり筆界を確認するための大事な杭です。各土地所有者におかれましては、境界杭と同様、大切にし、抜いたり動かしたりしないで永久保存に努めましょう。

Q16 立会いに必要な物はありますか。

A16 立会終了後に調査票にご署名・ご捺印を頂きますので、ご印鑑(認印は可。シャチハタ等は不可)をお願いします。その他、土地の図面等、境界を確認できる資料等がありましたら、参考にさせて頂くこともありますのでお持ちください。また、野外での作業になりますので長袖・長ズボン・長靴・軍手・帽子等を着用してください。

Q17 立会日や時間の都合が悪いのですが。

A17 お手数ですが串間市農地水産林政課地籍調査係までご連絡をお願いいたします。日程を調整いたします。

Q18 代理人による立会いはできますか。

A18 委任状をご用意いただければ可能です。記入用紙は立会通知書に同封いたします。

Q19 土地所有者は既に死亡していますが。

A19 相続人の立会い・確認をお願いいたします。

Q20 立会当日、雨でも立会を実施しますか。

A20 原則は実施します。ただし、荒天の場合は延期することもあります。

注 意 事 項

- ※ 所有権移転・相続登記・交換分合などは、この調査ではできません。これらは、地籍調査とは別に、本人の一般登記申請によって処理するものです。
- ※ 売買等で権利移転の登記が済んでいないものは、お早めに手続きを済ませてください。
- ※ 現地調査完了後に土地の異動があった場合は、原則として再調査は要しないことになっています。
- ※ 調査期間中に分合筆等を行う場合は、登記所に提出する前に、必ず串間市農地水産林政課地籍調査係にて地積測量図等の確認を受けてください。
- ※ 地籍調査事業は、国土調査法により実施されるものです。
大変重要な調査事業ですので、お忙しい中とは存じますが、地籍調査事業の通知が届いたときは必ず内容を確認し、立会いや結果の閲覧確認には御対応くださいますようお願いいたします。

<問い合わせ先>

串間市 農地水産林政課 地籍調査係 TEL 0987-72-0792